

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GLINKA”

- 1. Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA”,** zwany dalej „Regulaminem”, określa obowiązki i uprawnienia użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz Spółdzielni w zakresie użytkowania lokali i nieruchomości wspólnych oraz utrzymania spokoju, porządku i czystości.
- 2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:**
 - 2.1. użytkownika lokalu – rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osoby z nimi zamieszkujące, a także osoby prawne oraz inne osoby korzystające stale lub doraźnie z lokali,
 - 2.2. powierzchni wspólnego użytku – rozumie się przez to tą część nieruchomości wspólnej, która przeznaczona jest do użytkowania przez wszystkich użytkowników lokali danego budynku tj. powierzchnię komunikacyjną np. korytarz, klatkę schodową, korytarz piwniczny oraz pomieszczenia typu: suszarnia, pralnia, wózkownia.
- 3. Obowiązkiem użytkowników lokali jest w szczególności:**
 - 3.1. przestrzeganie zasad ochrony przeciwpożarowej,
 - 3.2. użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkowania, wymogami bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnymi oraz wymaganiami ochrony środowiska, a także przeprowadzanie, w razie konieczności, dezynsekcji i deratyzacji użytkowanego lokalu,
 - 3.3. zagwarantowanie skutecznej wentylacji lokalu, w szczególności poprzez utrzymanie w czystości i należytej sprawności kratki wentylacyjnych i niezasłanianie ich meblami, folią, tapetami, taśmami itp. oraz zapewnienie odpowiedniego – zgodnego z przepisami – wymiaru i umiejscowienia otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki i WC oraz powierzchni przekroju kratki do przewodów kominowych,
 - 3.4. użytkowanie lokalu w sposób, który nie powoduje zmian oraz nie pogarsza założonych warunków funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń znajdujących się w tym lokalu, zapewniający ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji i urządzeń,
 - 3.5. niezakłócanie spokoju użytkownikom innych lokali,
 - 3.6. dołożenie wszelkiej staranności w prawidłowym użytkowaniu pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania lub służących do obsługi budynku, zachowanie czystości przy korzystaniu z pomieszczeń wspólnego użytku oraz na terenie zasobów Spółdzielni, w tym wokół budynków,
 - 3.7. usuwanie skutków uszkodzeń pomieszczeń oraz urządzeń, o których mowa w pkt. 3.6. spowodowanych przez siebie lub osoby wspólnie zamieszkujące, a także przez zwierzęta należące do użytkownika lokalu,
 - 3.8. gromadzenie odpadów komunalnych w sposób selektywny i składowanie ich wyłącznie w miejscach do tego celu przeznaczonych oraz zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę Tychy; odpady wielkogabarytowe, np. zużyte meble itp., należy wystawiać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych,
 - 3.9. wykonywanie zaleceń pokontrolnych bezpośrednio obciążających użytkownika danego lokalu, a wynikających z protokołu kontroli przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy Prawo Budowlane.
- 4. Zabrania się:**
 - 4.1. umieszczania napisów, rysunków i graffiti na elewacjach oraz ścianach wewnętrznych budynków, a także umieszczania na nich reklam i tablic informacyjnych bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 4.2. przyklejania ulotek reklamowych, ogłoszeń i innych informacji na drzwiach wejściowych do klatek schodowych,
 - 4.3. użytkowania otwartego ognia i grillowania na terenie ogródków przydomowych i na balkonach oraz rozpalania ognisk na terenie zasobów Spółdzielni,

- 4.4. parkowania pojazdów w miejscach oznaczonych jako droga pożarowa oraz na trawnikach i zieleńcach, dojazdach do stacji transformatorowych i śmietników wolnostojących oraz dojściach do klatek schodowych,
- 4.5. mycia pojazdów na parkingach i ciągach pieszo-jezdnych oraz innych miejscach w strefie zamieszkiwania,
- 4.6. wchodzenia na dachy budynków i przebywania na nich,
- 4.7. użytkownika lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkiwania i bezpieczeństwa użytkownikom innych lokali, tj. między innymi:
 - 4.7.1. korzystania z powierzchni wspólnego użytku, jako miejsca spotkań i zabaw dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
 - 4.7.2. picia alkoholu oraz spożywania środków odurzających itp. w miejscach wskazanych w pkt. 4.7.1,
 - 4.7.3. palenia tytoniu, innych wyrobów tytoniowych, w tym nowatorskich wyrobów tytoniowych, papierosów i papierosów elektronicznych, w miejscach wskazanych w pkt. 4.7.1,
 - 4.7.4. przechowywania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, pirotechnicznych oraz toksycznych w lokalach, boksach piwnicznych, pomieszczeniach gospodarczych, w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytku, na balkonach oraz w ogródkach przydomowych,
 - 4.7.5. przechowywania butli gazowych w lokalach, na balkonach i boksach piwnicznych oraz we wszystkich innych pomieszczeniach znajdujących się w budynku,
 - 4.7.6. umieszczania mebli, sprzętu gospodarstwa domowego, pojazdów (motocykli, skuterów, motorowerów itp.) i innych rzeczy (np. odzieży, obuwia, worków lub innych opakowań ze śmieciami, odpadami itp.), w pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkownika, a także urządzenia w nich warsztatów i miejsca spotkań; zalegające przedmioty Spółdzielnia ma prawo wywieźć na wysypisko, a kosztami wywozu obciążyć użytkowników lokali,
 - 4.7.7. zastawiania korytarzy, klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych służących ewakuacji – rowerami, hulajnogami, wózkami dziecięcymi, meblami, kwiatami itp.,
 - 4.7.8. wystawiania i składowania worków z odpadami na korytarze, klatki schodowe, korytarze piwniczne oraz w innych częściach wspólnych budynku,
 - 4.7.9. wrzucania do kontenerów na śmieci i do miejsc przeznaczonych na składowanie odpadów opon samochodowych, odpadów remontowo-budowlanych, części sanitarnych takich jak: umywalki, muszle toaletowe, wanny, spłuczki, grzejniki oraz zużytych baterii,
 - 4.7.10. samowolnego montowania urządzeń audiowizualnych i kamer monitoringu obejmujących powierzchnię wspólnego użytku, w tym wejść do klatek schodowych, a także przestrzeń wspólnego użytku obejmującą tereny położone na zewnątrz budynków, w tym tereny zielone, alejki, drogi, chodniki, parkingi itp.,
 - 4.7.11. instalowania na dachach budynków urządzeń nadawczo-odbiorczych, anten itp., bez pisemnej zgody Spółdzielni.
- 4.8. majsterkowania w lokalu i w boksie piwnicznym w sposób ciągły, zakłócający ciszę i spokój użytkownikom innych lokali,
- 4.9. wykonywania robót remontowych i innych głośnych prac w niedziele i święta oraz w dni powszednie w godzinach od 20:00 do 8:00,
- 4.10. zakłócania ciszy nocnej (spoczynku nocnego) w godzinach od 22.00 do 6.00,
- 4.11. głośnego odtwarzania muzyki, które jest uciążliwe dla innych użytkowników lokali,
- 4.12. trzepania dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, klatkach schodowych i w oknach,
- 4.13. wyrzucania przez okna i balkony śmieci, niedopałków papierosów, odpadków, w tym żywnościowych i innych przedmiotów, a także wylewania jakichkolwiek płynów,
- 4.14. prowadzenia hodowli zwierząt w lokalach, w boksach piwnicznych oraz w ogródkach przydomowych,

- 4.15. wykładania pożywienia dla ptactwa na parapetach okien oraz dokarmiania zwierząt w piwnicach i w klatkach schodowych – pożywienie to można wykładać jedynie poza obrębem budynku, w specjalnie do tego przygotowanych karmnikach,
- 4.16. wrzucania do muszli klozetowych gazet, śmieci, tworzyw sztucznych, szmat, materiałów higienicznych typu podpaski, pampersy, granulatu z kuwet higienicznych dla zwierząt, odpadów budowlanych i innych odpadów, które mogą skutkować zatkaniem instalacji kanalizacyjnej.

5. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do:

- 5.1. przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych,
- 5.2. poddawania zwierząt obowiązkowym szczepieniom ochronnym,
- 5.3. wyprowadzania psów poza obręb lokalu wyłącznie na smyczy, a w przypadku psów ras uznawanych za agresywne oraz ich mieszańców – dodatkowo w kagańcu; zabrania się wypuszczania ich bez dozoru poza obręb własnego lokalu; zwolnienie psów ze smyczy jest dozwolone tylko w miejscach wyznaczonych lub mało uczęszczanych, gdzie obecność psa bez uwięzi nie będzie stwarzać zagrożenia dla ludzi, jednak pod warunkiem, że pies ma założony kaganiec, a właściciel (opiekun) ma możliwość sprawowania bezpośredniej kontroli nad jego zachowaniem; obowiązek założenia kagańca nie dotyczy psów, którym niemożliwe jest jego założenie ze względu na wagę i budowę ciała (np. pekińczyk, yorkshire terrier, itp.).
- 5.4. niedopuszczania do zanieczyszczania przez zwierzęta klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz piaskownic, trawników, chodników, placów zabaw i innych miejsc publicznych, a w przypadku powstałego zanieczyszczenia – do jego natychmiastowego usunięcia i pokrycia kosztów dezynfekcji i ewentualnej wymiany piasku w piaskownicy,
- 5.5. naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych przez zwierzęta,
- 5.6. niedopuszczania do zakłócania spokoju, porządku publicznego i wypoczynku nocnego wywołanego np. uporczywym wyciem lub szczekaniem psów,
- 5.7. nieprzetrzymywania (zamykania bez opieki) na balkonach psów, kotów i innych zwierząt.

6. Używanie ogródków przydomowych, zwanych dalej „ogródkami”:

- 6.1. ogródki, to grunty wydzielone z terenów zielonych położonych przy wielorodzinnych budynkach mieszkalnych bądź w ich pobliżu stanowiące część wspólną nieruchomości, znajdujących się w zasobach Spółdzielni; teren ogródka nie stanowi własności użytkownika ogródka, niezależnie od posiadanych praw do lokalu,
- 6.2. ogródki są użyczane bezpłatnie użytkownikom lokali za zgodą Spółdzielni,
- 6.3. ogródki powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i niezakłócający spokoju pozostałych użytkowników lokali oraz osób przebywających na terenie nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
- 6.4. użytkownik ogródka zobowiązany jest zagospodarować ogródek na własny koszt; poniesione przez użytkownika ogródka koszty na zagospodarowanie i utrzymanie w należyтым stanie ogródka nie podlegają zwrotowi przez Spółdzielnię, także po zwrocie ogródka Spółdzielni,
- 6.5. użytkownik ogródka może ogrodzić teren ogródka; ogrodzenie powinno być estetyczne i łatwe do demontażu, nieutrudniające dostępu do infrastruktury i instalacji znajdujących się na terenie ogródka; ogrodzenie powinno być wykonane z żywoplotu, siatki lub innego jednolitego materiału w sposób estetyczny i bezpieczny; ogrodzenie powinno swoim wyglądem harmonizować z otoczeniem oraz nie utrudniać przejścia chodnikiem sąsiadującym z ogródkiem; ze względów bezpieczeństwa zaleca się, aby ogrodzenie wyposażone było w furtkę lub inne rozwiązanie techniczne, które powinno zostać zaakceptowane przez Spółdzielnię, które w razie zagrożenia ułatwi ewakuację użytkowników lokali; użytkownik ogródka zobowiązany jest do konserwacji i napraw ogrodzenia,
- 6.6. użytkownik ogródka zobowiązany jest do dbałości i należytego pielęgnowania znajdujących się w ogródku roślin,
- 6.7. użytkownik ogródka zobowiązany jest do nasadzeń dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko-rosnących i karłowatych (o wysokości maksymalnie do 2,0 m), nieinwazyjnych i nieograniczających dostępu światła do lokali, niewydzielających nieprzyjemnych i uciążliwych zapachów oraz niepowodujących innych uciążliwości dla użytkowników lokali

(np. mocne pylenie) oraz niezakazanych przez obowiązujące przepisy prawa; rośliny pnące muszą być sadzone przy specjalnych kratkach lub podporach, w oddaleniu od ścian budynku; wszelkie prace pielęgnacyjne w zakresie utrzymania zieleni w ogródku muszą być wykonywane zgodnie z przepisami ustawy dnia 16.04.2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. t.j. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),

- 6.8. w okresie, w którym Gmina Tychy świadczy usługi nieodpłatnego odbioru odpadów zielonych, użytkownik ogródka jest zobowiązany do sprzątnięcia z ogródka resztek roślin i opadłych liści oraz skoszonej trawy, zebrania ich do worków dostarczanych przez Gminę Tychy do Spółdzielni i przeniesienia ich na jeden dzień przed wyznaczonym terminem ich odbioru w miejsce wyznaczone przez Spółdzielnię do składowania odpadów zielonych (termin odbioru odpadów zielonych jest podany na tablicach ogłoszeń w klatkach budynków),
- 6.9. użytkownik ogródka zobowiązany jest do wykonywania wszelkich prac ziemnych w ogródku z należytą starannością, tak by nie uszkodzić bądź nie naruszyć istniejącej infrastruktury,
- 6.10. użytkownik ogródka zobowiązany jest udostępnić ogródek służbom Spółdzielni lub dostawcom mediów w celu dojazdu do znajdujących się na terenie ogródka głównych zaworów gazu, hydrantu i głównych wyłączników prądu,
- 6.11. użytkownik ogródka, w razie konieczności, zobowiązany jest umożliwić użytkownikowi obiektu sąsiadującego z ogródkiem, wejście do ogródka celem wykonania bieżących napraw i konserwacji obiektu,
- 6.12. w przypadku wystąpienia awarii, konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod ogródkiem lub robót dotyczących elewacji bądź dachu budynku, użytkownik ogródka ma obowiązek udostępnić ogródek służbom Spółdzielni oraz wykonawcom robót, bez prawa odszkodowania za poniesione straty; w razie nieobecności użytkownika ogródka w czasie awarii służby Spółdzielni oraz wykonawcy robót mają prawo do wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia,
- 6.13. Spółdzielnia może nakazać użytkownikowi ogródka korektę lub wycinkę drzew lub/i krzewów – z zastrzeżeniem pkt. 6.14 – które wchodzą w kolizję z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi lub/i wpływają na nieprawidłowe nasłonecznienie lokali; w przypadku niewykonania nakazu przez użytkownika ogródka Spółdzielnia jest uprawniona do korekty lub wycięcia drzew lub/i krzewów i obciążenia ich kosztami użytkownika ogródka,
- 6.14. na wycięcie drzew oraz krzewów w przypadkach określonych w ustawie o ochronie przyrody Spółdzielnia zobowiązana jest przeprowadzić procedurę wymaganą przepisami prawa oraz uzyskać zgodę Urzędu Miasta; wycięcie drzew i krzewów nasadzonych przez użytkownika ogródka oraz wykonanie obowiązkowych nasadzeń wynikających z pozwolenia na wycinkę drzewa lub krzewu wydanego przez prezydenta miasta następuje na koszt aktualnego użytkownika ogródka,
- 6.15. na terenie ogródka przydomowego zabronione jest:
 - 6.15.1. rozpalanie ognisk, grillowanie, spalanie traw, konarów i liści,
 - 6.15.2. wykonywanie zabudowy trwale związanej z gruntem – w tym stawianie altanek, wiat itp. – bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 6.15.3. stawianie konstrukcji o charakterze inspektowym, bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 6.15.4. prowadzenie jakiejkolwiek instalacji pod lub nad ziemią, bez pisemnej zgody Spółdzielni,
 - 6.15.5. przechowywanie materiałów cuchnących i żrących oraz przedmiotów oszpecających wygląd budynku,
 - 6.15.6. kompostowanie resztek roślin na wolnym powietrzu,
 - 6.15.7. robienie placów magazynowych np. dla prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 6.15.8. parkowanie pojazdów mechanicznych,
 - 6.15.9. zasypywanie ziemią pokryw kanalizacyjnych studni rewizyjnych,
 - 6.15.10. demontowanie istniejącego wyposażenia, tj. opasek, studzienek rewizyjnych, osłon okienek piwnicznych itp., oraz prowadzenie nowych instalacji bez pisemnej zgody Spółdzielni,

- 6.15.11. utwardzanie terenu za pomocą materiałów nieprzepuszczających wody np. asfalt, beton, kostka brukowa, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
- 6.16. w przypadku niestosowania się użytkownika ogródka do postanowień określonych w Regulaminie Spółdzielnia może żądać zwrotu ogródka w stanie niepogorszonym lub przywrócenia terenu do stanu pierwotnego,
- 6.17. w przypadku rezygnacji z ogródka lub zwrotu ogródka, w oparciu o pkt. 6.16, z obowiązkiem przywrócenia go do stanu poprzedniego, użytkownik ogródka zobowiązany jest zdemontować ogrodzenie, a teren przywrócić do stanu pierwotnego, to jest w szczególności usunąć wszystkie nasadzenia, zabudowy i urządzenia, zniwelować teren i posiać trawę, chyba że Spółdzielnia wyrazi na piśmie zgodę na pozostawienie nasadzeń; w przypadku pozostawienia nasadzeń w ogródku, użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów ich nasadzenia i pielęgnacji,
- 7. Postanowienia końcowe:**
- 7.1. użytkownicy lokali zobowiązani są do ścisłego przestrzegania przepisów meldunkowych; obowiązku meldunkowego należy dokonać w Urzędzie Miasta; użytkownicy lokali są zobowiązani do powiadomienia Spółdzielni o liczbie osób zamieszkujących w lokalu oraz o każdej zmianie tej liczby,
- 7.2. umieszczenie nazwisk użytkowników lokali na listach lokatorów wywieszanych na klatkach schodowych, na wizytówkach kaset domofonowych odbywa się wyłącznie za zgodą zainteresowanych użytkowników lokali,
- 7.3. w stosunku do użytkowników lokali nieprzestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu Spółdzielnia będzie dochodzić naprawienia wyrządzonej szkody lub odszkodowania, a w szczególnych przypadkach kierować sprawę na drogę postępowania sądowego,
- 7.4. obowiązkiem użytkowników lokali jest podporządkowanie się wszystkim poleceniom organów ochrony przeciwpożarowej i Zarządu Spółdzielni, które dotyczą bezpieczeństwa pożarowego na terenie zasobów Spółdzielni, w tym budynków, oraz zawiadomienie Spółdzielni o wszystkich zauważonych nieprawidłowościach mogących przyczynić się do powstania lub rozprzestrzenienia się pożaru; szczegółowe przepisy w tym zakresie określa „Instrukcja przeciwpożarowa ogólna” wywieszona na klatkach schodowych oraz znajdująca się do wglądu w biurze Spółdzielni; obowiązkiem użytkowników lokali jest przestrzeganie przepisów dotyczących użytkowania instalacji gazowych,
- 7.5. obowiązkiem każdego użytkownika lokalu jest troska o wspólne mienie, a zwłaszcza niezwłoczne powiadomienie służb Spółdzielni o zauważonych uszkodzeniach lub niesprawności instalacji, drzwi wejściowych do budynku, zamków, włączów, liczników, zaworów wodnych itp.; zgłoszenia o uszkodzeniach, usterkach użytkownik lokalu zobowiązany jest kierować do Zarządu Spółdzielni; każde zgłoszenie – bezpośrednio czy telefoniczne – otrzymuje swój numer w rejestrze zgłoszeń,
- 7.6. pisemne skargi i wnioski przyjmuje Zarząd Spółdzielni w godzinach pracy biura Spółdzielni.
8. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.10.2024 roku uchwałą nr 22/2024 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
9. Z dniem 30.10.2024 roku traci moc Regulamin Porządku Domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „GLINKA” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.05.2019 roku uchwałą nr 9/2019.